

	Trang
1. BẢNG CÂN ĐỐI TỔNG CHÁNH	01 - 03
2. BẢNG CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH	04 - 05
3. BẢNG CHỈ TIÊU KẾ TOÁN	06 - 08
4. BẢNG CHỈ TIÊU QUẢN LÝ VÀ PHÂN CHIA LỢI NHUẬN	09 - 10
5. BẢNG CHỈ TIÊU LƯƠNG CHẾ ĐỘ TÀI CHÍNH	11 - 12
6. BẢNG CHỈ TIÊU KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ	13 - 14

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**NIÊN ĐỘ KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2009**

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

# TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

## MỤC LỤC

---

	Trang
1 - Báo Cáo Của Ban Tổng Giám Đốc	01 - 05
2 - Báo Cáo Kiểm Toán	06
3 - Bảng Cân Đối Kế Toán	07 - 08
4 - Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh	09
5 - Báo Cáo Lưu Chuyển Tiền Tệ	10
6 - Thuyết Minh Báo Cáo Tài Chính	11 - 34

# **TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Ban Tổng Giám Đốc trân trọng đệ trình bản báo cáo này cùng các báo cáo tài chính đã được kiểm toán từ trang 08 đến trang 35 của Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP (dưới đây gọi tắt là Tổng Công ty) cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

### **1. Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc và Ban kiểm soát**

Hội Đồng Quản Trị của Tổng Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	: ÔNG ĐẶNG THÀNH TÂM
ỦY VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	: ÔNG CHUNG TRÍ PHONG
ỦY VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	: ÔNG NGÔ MẠNH HÙNG
ỦY VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	: ÔNG TRẦN QUANG SƠN
ỦY VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	: BÀ ĐẶNG THỊ HOÀNG PHƯƠNG

Ban Tổng Giám Đốc và Kế Toán Trưởng của Tổng Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

TỔNG GIÁM ĐỐC	: ÔNG ĐẶNG THÀNH TÂM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC	: ÔNG ĐÀO HÙNG TIẾN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC	: BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG
KẾ TOÁN TRƯỞNG	: ÔNG TRẦN NGỌC ĐIỆP

Ban Kiểm soát của Tổng Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT	: ÔNG NGUYỄN TRI HỒ
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT	: BÀ NGUYỄN CHUNG THỦY
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT	: ÔNG BÙI NGỌC QUÂN

### **2. Đặc điểm hoạt động của Tổng Công ty**

#### **2.1 Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 23.00.233993 ngày 27 tháng 03 năm 2002 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 09 ngày 26 tháng 05 năm 2009, đăng ký lại lần thứ 01 ngày 26 tháng 05 năm 2009) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Bắc Ninh cấp.

Kể từ ngày 26 tháng 05 năm 2009, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chính thức đổi tên thành Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP.

#### **2.2 Ngành nghề hoạt động**

Hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty là:

Đầu tư, xây dựng và kinh doanh khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân, cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp.

Tư vấn xây dựng.

# TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

---

Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp, thiết kế nội ngoại thất công trình.

Xây dựng công nghiệp và dân dụng, giao thông.

Xây dựng các công trình điện đến 35Kv.

Thiết kế nội ngoại thất công trình

Sản xuất: vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, kết cấu bê tông, cấu kiện sắt thép.

Sản xuất, gia công và lắp dựng khung kèo thép.

Cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu nhà ở công nhân, khu tái định cư, khu dân cư - đô thị.

Kinh doanh khách sạn, nhà hàng.

Kinh doanh và xây dựng sân golf.

Tư vấn đầu tư trong và ngoài nước.

Tư vấn đấu thầu.

Tư vấn khoa học và chuyển giao công nghệ.

Kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi.

Dịch vụ du lịch: lữ hành nội địa và lữ hành quốc tế.

Soạn thảo sản xuất và mua bán CD-ROOM, sách điện tử, CD-VIDEO, CD-AUDIO, VCD.

Dịch vụ giao nhận hàng hóa.

Dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ tiện ích cộng đồng khác.

Dịch vụ thương mại.

Dịch vụ điện tử và tin học.

Mua bán: máy móc thiết bị, phụ tùng, vật tư, nguyên vật liệu, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, rượu, bia, nước giải khát, máy tính, thiết bị điện, điện tử.

Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa.

Dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu, nội địa bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ.

Dịch vụ làm đại lý giao nhận, vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu, nội địa bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ.

Dịch vụ cho thuê kho bãi, xếp dỡ, lưu giữ, đóng gói hàng hóa.

Kho thông quan nội địa - ICD (chỉ hoạt động khi được phép của Bộ Tài Chính)

Trồng và khai thác cây công nghiệp: cao su, điều, cà phê và các cây công nghiệp khác.

# TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Mua bán, chế biến gỗ và sản xuất kinh doanh các sản phẩm từ gỗ.

Sản xuất gia công các loại sản phẩm giấy và bột giấy tiêu dùng trong nước và xuất khẩu.

Thăm dò và khai thác khoáng sản.

Đầu tư, tham gia liên kết, liên doanh xây dựng các dự án năng lượng, thủy điện, nhiệt điện.

Mua bán, phân phối thiết bị điện.

Đầu tư tài chính (bao gồm cả các hoạt động liên doanh, liên kết với các công ty khác, tham gia mua bán cổ phiếu trên thị trường)

Kinh doanh bán lẻ điện.

Xây dựng các công trình giao thông (cầu, đường cao tốc, cống,...)

Khai thác, lọc nước, kinh doanh nước phục vụ sinh hoạt, phục vụ công nghiệp và phục vụ các mục đích khác.

### 2.3 Địa chỉ Tổng Công ty:

Trụ sở chính Tổng Công ty hiện đặt tại: Khu Công Nghiệp Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

Điện thoại: 0241 634 024/34

Fax: 0241 634 035

Mã số thuế: 2300233993

Email: [info@kinhbaccity.com](mailto:info@kinhbaccity.com)

Website: <http://www.kinhbaccity.com>

Hệ thống Chi nhánh, văn phòng đại diện trực thuộc Tổng Công ty:

**Văn phòng đại diện tại Hà Nội**

34 Phan Đình Phùng, Ba Đình, Hà Nội

**Văn phòng đại diện tại Tp. Hồ Chí Minh**

Lô 9, Đường C, KCN Tân Tạo, Huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh

### Công ty con

a/. **Tên Công ty con: Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

Vốn điều lệ: 200.000.000.000 VNĐ.

Trong đó, vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô Thị Kinh Bắc số tiền 124 tỷ đồng, chiếm 62% so với vốn điều lệ.

b/. **Tên công ty con: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng**

Địa chỉ: KCN Tràng Duệ, Xã Lê Lợi, Huyện An Dương, TP. Hải Phòng

Vốn điều lệ: 200.000.000.000 VNĐ

Trong đó: Vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc số tiền là 180 tỷ đồng, chiếm 90% so với vốn điều lệ

# TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

### 3. Kết quả năm tài chính

Ban Tổng Giám Đốc của Tổng Công ty nhất trí với các số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán và Dịch Vụ Tin Học Thành Phố Hồ Chí Minh (AISC).

### 4. Các thông tin tài chính khác

#### Nhà đầu tư

Họ và tên	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ (%)
Công ty cổ phần Xây dựng Sài Gòn (SCC)	Lô 9, đường C, KCN Tân Tạo, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh	29.250.000.000	1,46%
Dại diện: Ông Đặng Thành Tâm	6/35D Bình Khánh 2, P.Bình An, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh		
Công ty cổ phần Sản xuất và Phát triển xây dựng Cửu Long (MCC)	Lô 28, đường C, KCN Tân Tạo, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh	22.500.000.000	1,13%
Dại diện: Ông Chung Trí Phong	79/14B Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh		
Công ty cổ phần Du Lịch Sài Gòn (STC)	Phòng 106, số 12, Mạc Đĩnh Chi, P. ĐaKao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh	9.000.000.000	0,45%
Dại diện: Bà Lê Bích Hà	399/127A Lý Thái Tổ, Phường 9, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh		
Cổ đông khác		1.939.250.000.000	96,96%
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

#### Vốn góp

Vốn điều lệ của Tổng Công ty	2.000.000.000.000 VNĐ
Vốn thực góp đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009	1.991.243.300.000 VNĐ
Tỷ lệ vốn thực góp so với vốn điều lệ	99,56%

### 5. Kiểm toán viên độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Thành Phố Hồ Chí Minh (AISC) được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP.

### 6. Cam kết của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực, hợp lý các Báo cáo tài chính của Tổng Công ty cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau:

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

- Trước khi các báo cáo tài chính của Tổng Công ty được lập, Ban Tổng Giám Đốc đã tiến hành những bước cần thiết để đảm bảo rằng giá trị sổ sách của bất kỳ tài sản lưu động nào của Tổng Công ty đã được xác định phù hợp với giá trị thực tế của tài sản đến thời điểm kết thúc niên độ kế toán.
- Không có bất kỳ sự kiện hay trường hợp bất thường nào xảy ra kể từ ngày kết thúc niên độ kế toán đến thời điểm lập báo cáo này có thể dẫn đến sự hiểu nhầm về các số liệu trình bày trong các báo cáo tài chính của Tổng Công ty.
- Không có một thế chấp nào bằng tài sản của Tổng Công ty kể từ cuối năm tài chính để đảm bảo cho những khoản nợ của bất kỳ cá nhân nào khác.
- Không có một khoản nợ ngoài dự kiến nào hay một khoản nợ nào khác của Tổng Công ty sẽ hay có thể làm ảnh hưởng một cách nghiêm trọng đến khả năng thực hiện nghĩa vụ của Tổng Công ty, khi các khoản nợ này đến hạn trả hay khi Tổng Công ty bị bắt buộc phải trả hoặc có thể bị bắt buộc phải trả trong thời hạn mười hai tháng sau khi kết thúc niên độ kế toán.
- Các hoạt động trong năm của Tổng Công ty được phản ánh trên báo cáo tài chính không có khả năng bị ảnh hưởng một cách nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ, sự kiện có bản chất trọng yếu bất thường nào đã phát sinh cho đến ngày lập báo cáo này.
- Trong trường hợp cần thiết, các thông tin cần công bố được giải trình trong phần thuyết minh báo cáo tài chính như: Số dư và nghiệp vụ được thực hiện với các bên liên quan và các tài sản được đem đi thế chấp.
- Lựa chọn các chính sách kế toán được thích hợp và áp dụng một cách nhất quán, các ước tính được đánh giá hợp lý và thận trọng.
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

### 7. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi nhận thấy rằng Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

Báo cáo tài chính của Tổng Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.



**ĐẶNG THÀNH TÂM**

Tổng Giám Đốc

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 03 năm 2010



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**

**Auditing & Informatic Services Company Limited**

**Office:** 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh

**Tel:** (84.8) 3930 5163 (10 Lines)

**Fax:** (84.8) 3930 4281

**Email:** aisc@aisc.com.vn

**Website:** www.aisc.com.vn



**Số: 0709321/AISC-DN**

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
NIÊN ĐỘ KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2009  
CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

**Kính gửi:** **Hội Đồng Quản Trị**  
**Ban Tổng Giám Đốc**  
**Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính gồm bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 được lập ngày 15 tháng 02 năm 2010 của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP từ trang 07 đến trang 34 kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là căn cứ vào việc kiểm toán để hình thành một ý kiến độc lập về các báo cáo tài chính này.

**Cơ sở ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam phù hợp với các chuẩn mực kiểm toán quốc tế. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu.

Trên căn bản áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu, cuộc kiểm toán bao gồm việc xem xét các chứng cứ liên quan đến số liệu và công bố trên báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng.

Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá về những ước lượng và những xét đoán quan trọng đã được thể hiện bởi Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cũng như việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính.

Chúng tôi đã lập kế hoạch và hoàn thành cuộc kiểm toán để đạt được tất cả các thông tin và các giải trình cần thiết. Chúng tôi tin rằng việc kiểm toán đã cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP cho niên độ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**PHẠM THỊ HỒNG UYÊN**

Chứng chỉ KTV số: 0794/KTV

Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp.



**PHẠM VĂN VINH**

Chứng chỉ KTV số: Đ0112/KTV

Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp.

Branch in Hà Nội : C-2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building, Phạm Hùng St, Cầu Giấy Dist, Hà Nội

Branch in Đà Nẵng : 36 Hà Huy Tập St, Thanh Khê Dist, Đà Nẵng

Representative in Cần Thơ : 64 Nam Kỳ Khởi Nghĩa St, Ninh Kiều Dist, Cần Thơ

Representative in Hải Phòng : 18 Hoàng Văn Thụ St, Hồng Bàng Dist, Hải Phòng

Tel : (04) 3782 0045/46/47 Fax : (04) 3782 0048

Tel : (0511) 371 5619 Fax : (0511) 371 5620

Tel : (0710) 3813 004 Fax : (0710) 3828 765

Tel : (031) 3569 577 Fax : (031) 3569 576

Email: aishn@hn.vnn.vn

Email: aisc@hcm.vnn.vn

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.691.547.245.007</b>	<b>1.346.748.007.591</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>		<b>1.680.216.890.748</b>	<b>128.079.149.894</b>
1. Tiền	111	V.1.	1.680.216.890.748	128.079.149.894
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>379.075.804.100</b>	<b>310.752.768.700</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		430.983.122.443	376.196.928.074
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(51.907.318.343)	(65.444.159.374)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.621.528.489.002</b>	<b>882.723.888.798</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3.1	787.606.679.314	309.680.103.314
2. Trả trước cho người bán	132	V.3.2	287.243.905.208	528.657.971.951
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	138	V.3.3	546.677.904.480	44.385.813.533
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.726.061.157</b>	<b>25.192.200.199</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.4.1	11.605.823	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.4.2	7.679.553.197	3.985.034.599
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.4.3	3.034.902.137	21.207.165.600
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>5.124.049.858.950</b>	<b>3.134.045.451.485</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.012.061.586.652</b>	<b>667.501.942.918</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.5.1	45.618.815.525	5.317.465.816
- Nguyên giá	222		55.568.392.997	10.931.934.829
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.949.577.472)	(5.614.469.013)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	V.5.2	-	-
- Nguyên giá	228		16.098.660	16.098.660
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(16.098.660)	(16.098.660)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.6.	966.442.771.127	662.184.477.102
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>4.056.545.200.000</b>	<b>2.465.160.863.900</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.7.1	572.000.000.000	117.500.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.7.2	91.000.000.000	142.345.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.7.3	3.393.545.200.000	2.205.315.863.900
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>55.443.072.298</b>	<b>1.382.644.667</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8.	55.443.072.298	1.382.644.667
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>8.815.597.103.957</b>	<b>4.480.793.459.077</b>

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.763.571.827.382</b>	<b>1.753.664.522.404</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.967.582.637.382</b>	<b>1.633.349.951.602</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.9.1	700.992.210.000	130.262.870.000
2. Phải trả cho người bán	312	V.9.2	57.519.382.766	2.454.831.227
3. Người mua trả tiền trước	313	V.9.3	639.295.636.965	508.869.472.331
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.9.4	260.393.080.560	272.027.867.753
5. Phải trả người lao động	315	V.9.5	63.445.000	-
6. Chi phí phải trả	316	V.9.6	1.007.171.538.424	718.384.547.791
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.9.7	302.147.343.667	1.350.362.500
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.795.989.190.000</b>	<b>120.314.570.802</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.10.	2.795.989.190.000	120.314.570.802
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.052.025.276.575</b>	<b>2.727.128.936.673</b>
<b>I. Vốn Chủ Sở Hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.11.</b>	<b>3.055.061.044.242</b>	<b>2.724.617.803.340</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.991.243.300.000	1.340.830.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		998.196.620.000	1.388.494.600.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		(364.463.420.000)	(280.003.380.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		(270.668.767)	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		2.223.693.823	2.223.693.823
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		428.131.519.186	273.072.889.517
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>V.13.</b>	<b>(3.035.767.667)</b>	<b>2.511.133.333</b>
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		(3.035.767.667)	2.511.133.333
2. Nguồn kinh phí	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>8.815.597.103.957</b>	<b>4.480.793.459.077</b>

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 02 năm 2010

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM PHÚC HIẾU

TRẦN NGỌC DIỆP

ĐẶNG THÀNH TÂM

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2009	Năm 2008
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	529.152.064.244	1.342.885.955.609
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	573.000.000.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		529.152.064.244	769.885.955.609
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	209.432.851.852	269.475.979.051
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		319.719.212.392	500.409.976.558
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	356.205.115.157	56.231.750.393
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	184.073.075.981	84.371.168.660
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		33.541.694.382	17.192.859.116
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5.	30.816.519.764	35.120.203.695
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		461.034.731.804	437.150.354.596
11. Thu nhập khác	31	VI.6.	1.266.874.278	522.058.876
12. Chi phí khác	32	VI.7.	215.439.373	340.098
13. Lợi nhuận khác (31-32)	40		1.051.434.905	521.718.778
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (30+40)	50		462.086.166.709	437.672.073.374
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8.	46.861.916.050	164.599.183.857
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		415.224.250.659	273.072.889.517
18. Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70		-	-

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 02 năm 2010

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM PHÚC HIẾU



TRẦN NGỌC DIỆP



DẶNG THÀNH TÂM

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**CÔNG TY**  
**Dũng Việt Nam**  
KẾM TỐN VÀ CHẤM THẺ  
TÊN HỌC THANH PHÚ  
HỒ LƯU MINH  
Năm 2008  
QUẬN 3 TP HỒ CHÍ MINH

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

PHẠM PHÚC HIẾU

TRẦN NGỌC DIỆP

DANG THANH TÂM

# TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 23.00.233993 ngày 27 tháng 03 năm 2002 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 09 ngày 26 tháng 05 năm 2009, đăng ký lại lần thứ 01 ngày 26 tháng 05 năm 2009) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Bắc Ninh cấp.

Tổng vốn điều lệ của Tổng Công ty là: 2.000.000.000.000 VNĐ

Trụ sở chính Tổng Công ty hiện đặt tại: Khu Công Nghiệp Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư, xây dựng, sản xuất và kinh doanh

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty là:

Đầu tư, xây dựng và kinh doanh khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân, cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp.

Tư vấn xây dựng.

Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp, thiết kế Xây dựng công nghiệp và dân dụng, giao thông.

Xây dựng các công trình điện đến 35Kv.

Thiết kế nội ngoại thất công trình

Sản xuất: vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, kết cấu bê tông, cấu kiện sắt thép.

Sản xuất, gia công và lắp dựng khung kèo thép.

Cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu nhà ở công nhân, khu tái định cư, khu dân cư - đô thị.

Kinh doanh khách sạn, nhà hàng.

Kinh doanh và xây dựng sân golf.

Tư vấn đầu tư trong và ngoài nước.

Tư vấn đấu thầu.

Tư vấn khoa học và chuyển giao công nghệ.

Kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi.

Dịch vụ du lịch: lữ hành nội địa và lữ hành quốc tế.

Soạn thảo sản xuất và mua bán CD-ROOM, sách điện tử, CD-VIDEO, CD-AUDIO, VCD.

Dịch vụ giao nhận hàng hóa.

Dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ tiện ích công cộng khác.

Dịch vụ thương mại.

Dịch vụ điện tử và tin học.

Mua bán: máy móc thiết bị, phụ tùng, vật tư, nguyên vật liệu, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, rượu, bia, nước giải khát, máy tính, thiết bị điện, điện tử.

Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa.

Dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu, nội địa bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ.

Dịch vụ làm đại lý giao nhận, vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu, nội địa bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ.

Dịch vụ cho thuê kho bãi, xếp dỡ, lưu giữ, đóng gói hàng hóa.

Kho thông quan nội địa - ICD (chỉ hoạt động khi được phép của Bộ Tài Chính)

Trồng và khai thác cây công nghiệp: cao su, điều, cà phê và các cây công nghiệp khác.

Mua bán, chế biến gỗ và sản xuất kinh doanh các sản phẩm từ gỗ.

Sản xuất gia công các loại sản phẩm giấy và bột giấy tiêu dùng trong nước và xuất khẩu.

Thăm dò và khai thác khoáng sản.

Đầu tư, tham gia liên kết, liên doanh xây dựng các dự án năng lượng, thủy điện, nhiệt điện.

Mua bán, phân phối thiết bị điện.

Đầu tư tài chính (bao gồm cả các hoạt động liên doanh, liên kết với các công ty khác, tham gia mua bán cổ phiếu trên thị trường)

Kinh doanh bán lẻ điện.

Xây dựng các công trình giao thông (cầu, đường cao tốc, cống,...)

Khai thác, lọc nước, kinh doanh nước phục vụ sinh hoạt, phục vụ công nghiệp và phục vụ các mục đích khác.

**4. Đặc điểm hoạt động trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

Tổng Công ty đang thuộc đối tượng được giảm thuế thu nhập doanh nghiệp 50% đối với hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng. Các hoạt động còn lại vẫn chịu thuế suất 25% và các loại thuế suất theo quy định hiện hành.

**5. Tổng số công nhân viên**

Tổng số Công nhân viên của Tổng Công ty là: 118 người.

Trong đó: Nhân viên quản lý: 21 người.

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1. Niên độ kế toán**

Bắt đầu ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đồng Việt Nam (VNĐ) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tổng Công ty áp dụng hệ thống kế toán Việt Nam được Bộ Tài Chính ban hành theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ Tài Chính.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt nam**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo quy định của Nhà nước Việt Nam về chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán Việt Nam; phù hợp với những chuẩn mực kế toán quốc tế và những thông lệ kế toán được Nhà nước Việt Nam thừa nhận.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong Bản Thuyết Minh Báo Cáo Tài Chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu qui định tại Chuẩn mực số 21 - Trình bày Báo Cáo Tài Chính.

Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp. Để đảm bảo yêu cầu trung thực và hợp lý, các báo cáo tài chính được lập và trình bày trên cơ sở tuân thủ và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định có liên quan hiện hành.

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là: Nhật Ký Chung.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và phương pháp chuyển đổi ngoại tệ

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 (ba) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (VND) được quy đổi theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tiền tệ và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tỷ giá được sử dụng để quy đổi tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009: 17.941 VND/USD

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm của các khoản tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính được phản ánh trên bảng cân đối kế toán.

### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

#### *Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con*

Các công ty được xem là công ty con của Công ty khi công ty nắm quyền kiểm soát tại công ty này. Quyền kiểm soát được xác lập khi công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con để có quyền kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty đó.

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp giá gốc được qui định trong chuẩn mực kế toán số 25 - Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con. Dự phòng giảm giá trị đầu tư được lập theo ý kiến Ban giám đốc khi các khoản giảm giá trị này không phải là tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập với điều kiện giá trị ghi sổ sau hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư nếu như dự phòng chưa được ghi nhận.

#### *Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty liên kết*

Các công ty được xem là công ty liên kết với công ty khi công ty có vốn chủ sở hữu dài hạn trong các công ty này từ 20% đến dưới 50% (từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết), có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Phương pháp giá gốc là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chỉ phản ánh khoản thu nhập của các nhà đầu tư được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư.

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dự phòng giảm giá đầu tư

Đầu tư chứng khoán ngắn hạn ghi nhận theo giá gốc, đầu tư chứng khoán ngắn hạn thể hiện các khoản đầu tư mua bán chứng khoán trên thị trường niêm yết. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc.

#### Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư dài hạn khác

Các khoản đầu tư dài hạn được ghi nhận theo giá gốc. Đầu tư dài hạn của Công ty chủ yếu là các khoản đầu tư vốn vào các tổ chức kinh tế, tổ chức tín dụng với mục tiêu đầu tư chiến lược lâu dài. Theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ trích lập các khoản dự phòng, đối với các khoản đầu tư dài hạn Công ty sẽ trích lập dự phòng khi xác định được các khoản đầu tư này bị giảm sút giá trị không phải tạm thời và ngoài kế hoạch do kết quả hoạt động của các công ty được đầu tư bị lỗ.

### 4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

*Nguyên tắc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình:* Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa vào chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Phương pháp khấu hao Tài sản cố định: Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản.

Tỷ lệ khấu hao được áp dụng theo quy định tại Quyết định 206/2003/QĐ/BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài Chính.

Thời gian hữu dụng ước tính cho các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25	năm
Máy móc, thiết bị	11 - 25	năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04 - 10	năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04	năm
Tài sản cố định khác	04	năm

*Tài sản cố định vô hình:* Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy vi tính được khấu hao theo tỷ lệ 25%/năm.

### 5. Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng tài sản cho mục đích cho thuê và thể hiện theo nguyên giá. Không tính hao mòn trong giai đoạn xây dựng cơ bản dở dang

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

**6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay: Lãi tiền vay của khoản vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng tài sản cố định trong giai đoạn trước khi hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ được cộng vào nguyên giá tài sản. Lãi tiền vay của các khoản vay khác được ghi nhận là chi phí hoạt động tài chính ngay khi phát sinh. Chi phí lãi vay được vốn hóa khi có đủ điều kiện quy định trong chuẩn mực Chi phí lãi vay. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định như sau:

$$\text{Chi phí đi vay được vốn hoá} = \text{Chi phí đi vay phát sinh trong kỳ} - \text{Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ}$$

**7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác**

**Chi phí trả trước ngắn hạn:** chủ yếu bao gồm các chi phí sau, được thể hiện theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn không quá không quá 12 tháng.

- ☐ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn  
☐ Tiền thuê nhà

**Chi phí trả trước dài hạn:** chủ yếu bao gồm các chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu, chi phí trả trước được thể hiện theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn không quá 03 (ba) năm. Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong thời hạn 05 (năm) năm.

**Chi phí khác:** chi phí liên quan trực tiếp đến quá trình sản xuất kinh doanh dở dang được tính vào giá trị của sản phẩm sản xuất ra (được vốn hóa). Chi phí được vốn hóa trong kỳ không vượt quá tổng chi phí phát sinh trong kỳ đó.

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng và ước tính hợp lý về giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất trong kỳ. Giá vốn hoạt động cho thuê lại đất được tính toán dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã phục vụ cho hoạt động cho thuê lại đất trong kỳ như sau:

$$\text{Giá vốn hoạt động cho thuê đất} = \text{Diện tích đất cho thuê trong kỳ} \times \text{Giá vốn/1m2 đất cho thuê theo dự toán đầu tư} \times \text{Tỷ lệ (\%) ghi nhận doanh thu trong kỳ so với tổng giá trị thực hiện hợp đồng}$$

Trong đó:

Đơn giá dự toán đất cho thuê KCN Quế Võ hiện hữu là 226.973 đ/m2 diện tích thương phẩm.

Đơn giá dự toán đất cho thuê KCN Quế Võ mở rộng là 295.364 đ/m2 diện tích thương phẩm.

Đơn giá dự toán đất cho thuê KCN Phúc Ninh là 2.406.006 đ/m2 diện tích thương phẩm.

**9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản nợ dự phòng phải trả trong tương lai chưa chắc chắn về giá trị hoặc thời gian phải trả. Các khoản dự phòng nợ phải trả được ghi nhận khi đã xác định chắc chắn nghĩa vụ nợ phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng trợ cấp mất việc làm với mức trích lập từ 1% - 3% trên quỹ tiền lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội của doanh nghiệp.

Dự phòng phải trả được ghi nhận theo phương pháp lập thêm hoặc hoàn nhập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước.

**10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp ban đầu của chủ sở hữu.

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Căn cứ vào Điều lệ của Công ty và Quyết định của Hội Đồng Quản Trị.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế số cổ phiếu do công ty phát hành sau đó mua lại được trừ vào vốn chủ sở hữu của Công ty. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/lỗ khi mua, bán, phát hành các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

**11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế tiêu thụ đặc biệt. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

**Doanh thu bán hàng:** được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu về các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chuyển giao đất, cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và cho thuê văn phòng nhà xưởng:** được xác định là giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được chiết khấu theo lãi suất chiết khấu có hiệu lực trên thị trường khi đất và đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được giao cho khách hàng trên thực tế.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ:** được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

**Doanh thu hoạt động tài chính:** Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở trích trước (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi công ty được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: dựa vào đánh giá của Ban Giám đốc về các khoản nợ có dấu hiệu không có khả năng thu hồi hoặc dựa vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ.

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản chi phí thuế**

Theo Nghị Định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007 về quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và Thông tư hướng dẫn số 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 của Bộ Tài Chính thì Công ty được hưởng các chính sách ưu đãi miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- Thuế suất thu nhập doanh nghiệp bằng 10% thu nhập chịu thuế trong thời hạn 15 năm kể từ năm 2003 đến 2017, thời gian sau ưu đãi áp dụng thuế suất 28%.
- Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 (bốn) kể từ năm 2005 đến năm 2008 và giảm 50% (năm mươi phần trăm) thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 9 (chín) năm kể từ năm 2009 đến năm 2017.
- Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.
- Theo quy định hiện hành, số liệu thuế sẽ được cơ quan thuế quyết toán. Các khoản chênh lệch giữa số thuế theo quyết toán và khoản dự trừ thuế (nếu có) sẽ được điều chỉnh ngay sau khi có kết quả quyết toán thuế.

Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có.

Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau theo kế hoạch chuyển lỗ đăng ký với cơ quan thuế.

**Thuế hiện hành:** Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập bảng cân đối kế toán.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:** được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Doanh nghiệp chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại về thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp về các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

**14. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

<b>1. Tiền</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>01/01/2009</b>
Tiền mặt	886.095.277	220.487.031
<i>Tiền mặt (VND)</i>	884.705.388	220.205.213
<i>Tiền mặt (USD)</i>	1.389.889	281.818
Tiền gửi ngân hàng	1.679.330.795.471	127.858.662.863
- Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh	140.522.719.372	66.105.270
<i>Tiền gửi ngân hàng VND</i>	128.510.255.005	61.288.386
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i>	12.012.464.367	4.816.884
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Hà Nội	-	9.522.737
<i>Tiền gửi ngân hàng VND (TK Tiền gửi)</i>	-	8.453.865
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i>	-	1.068.872
- Ngân hàng ĐT & PT Việt Nam - CN Bắc Ninh	300.096.119.469	504.114.197
<i>Tiền gửi ngân hàng VND (TK Tiền gửi)</i>	300.093.765.072	501.336.250
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i>	2.354.397	2.777.947
- Tiền Gửi Công Ty chứng khoán Kim Long	10.167.444	4.292.275
<i>Tiền gửi VND</i>	10.167.444	4.292.275
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Bắc Ninh	82.321.887	79.830.174
<i>Tiền gửi ngân hàng VND</i>	82.321.887	70.545.622
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i>	-	9.284.552
- Ngân hàng Nam Việt - CN Hà Nội	286.338.561.807	41.131.309.318
<i>Tiền gửi ngân hàng VND (TK Tiền gửi)</i>	286.331.345.000	41.101.927.608
<i>Tiền gửi ngân hàng VND (TK Thanh toán)</i>	5.390.772	27.663.638
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i>	1.826.035	1.718.072
- Ngân hàng Kỹ Thương VN - CN Bắc Ninh	13.235.205	12.917.354
<i>Tiền gửi ngân hàng VND</i>	13.235.205	12.917.354
- Ngân hàng TM CP Miền Tây	952.267.670.287	86.050.571.538
<i>Tiền gửi ngân hàng VND</i>	952.267.670.287	86.050.571.538
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.680.216.890.748</b>	<b>128.079.149.894</b>
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>01/01/2009</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 1 năm	-	-
(*) Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	430.983.122.443	376.196.928.074
<b>Cộng</b>	<b>430.983.122.443</b>	<b>376.196.928.074</b>
(* *) Trừ dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (-)	(51.907.318.343)	(65.444.159.374)
<b>Tổng cộng</b>	<b>379.075.804.100</b>	<b>310.752.768.700</b>

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

(*) Đầu tư chứng khoán ngắn hạn trong đó:	Chi phí đầu tư đến ngày 31/12/2009	Chi phí đầu tư đến ngày 01/01/2009
Công ty CP KCN Tân Tạo (ITA)	7.490.461.369	9.382.990.000
Công ty CP Viễn Thông Sài Gòn (Saigontel)	423.492.661.074	365.733.938.074
Công ty Cơ Điện Lạnh REE	-	1.080.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>430.983.122.443</b>	<b>376.196.928.074</b>

(\*\*\*) Trong năm 2009, Công ty lập dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn: 51.907.318.343 của cổ phiếu các công ty sau.

Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư	Số dư đầu kỳ	Trích lập trong kỳ	Hoàn nhập trong kỳ	Số dư cuối kỳ
Cổ phiếu ITA	(6.326.369.900)	(936.932.926)	4.548.346.457	(2.714.956.369)
Cổ phiếu SGT	(58.536.989.474)	(147.214.860.700)	156.559.488.200	(49.192.361.974)
Cổ phiếu REE	(580.800.000)	-	580.800.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>(65.444.159.374)</b>	<b>(148.151.793.626)</b>	<b>161.688.634.657</b>	<b>(51.907.318.343)</b>

<b>3. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>01/01/2009</b>
3.1 Phải thu khách hàng	787.606.679.314	309.680.103.314
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu bên thứ ba</i>	787.606.679.314	309.680.103.314
3.2 Trả trước người bán	287.243.905.208	528.657.971.951
<i>Trả trước các bên liên quan</i>	73.831.581.666	-
<i>Trả trước bên thứ ba</i>	213.412.323.542	528.657.971.951
3.3 Phải thu khác	546.677.904.480	44.385.813.533
<i>Phải thu khác các bên liên quan</i>	508.030.864.361	3.000.000.000
<i>Phải thu khác bên thứ ba</i>	38.647.040.119	41.385.813.533
<b>Tổng Cộng</b>	<b>1.621.528.489.002</b>	<b>882.723.888.798</b>
Dự phòng phải thu khó đòi (-)	-	-
<b>Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>1.621.528.489.002</b>	<b>882.723.888.798</b>

<b>4. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>01/01/2009</b>
4.1 Chi phí trả trước ngắn hạn	31/12/2009	01/01/2009
Số đầu năm	-	-
Phát sinh trong năm	44.514.288	-
Kết chuyển chi phí	32.908.465	-
Số cuối năm	11.605.823	-
4.2 Thuế GTGT được khấu trừ	31/12/2009	01/01/2009
Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá dịch vụ	7.679.553.197	3.985.034.599
Cộng	7.679.553.197	3.985.034.599
4.3 Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2009	01/01/2009
Tạm ứng	3.034.902.137	21.207.165.600
Cộng	3.034.902.137	21.207.165.600
<b>Tổng Cộng</b>	<b>10.726.061.157</b>	<b>25.192.200.199</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

## 5. Tài sản cố định

5.1	Tài sản cố định Hữu hình	Nhà xưởng	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản khác	Cộng
	Nguyên giá						
	Số dư đầu năm	-	-	8.492.284.908	2.393.169.921	46.480.000	10.931.934.829
	- Mua trong năm	-	162.724.314	2.882.302.846	8.086.799.954	14.981.496.242	26.113.323.356
	- DT XDCB h.thành	18.523.134.812	-	-	-	-	18.523.134.812
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	Số dư cuối năm	18.523.134.812	162.724.314	11.374.587.754	10.479.969.875	15.027.976.242	55.568.392.997
	Giá trị hao mòn lũy kế						
	Số dư đầu năm	-	-	3.557.753.891	2.056.715.122	-	5.614.469.013
	- Khấu hao trong năm	651.796.021	23.765.605	1.004.092.887	1.288.663.888	1.366.790.058	4.335.108.459
	- DT XDCB h.thành	-	-	-	-	-	-
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	Số dư cuối năm	651.796.021	23.765.605	4.561.846.778	3.345.379.010	1.366.790.058	9.949.577.472
	Giá trị còn lại						
	Số dư đầu năm	-	-	4.934.531.017	336.454.799	46.480.000	5.317.465.816
	Số dư cuối năm	17.871.338.791	138.958.709	6.812.740.976	7.134.590.865	13.661.186.184	45.618.815.525

\* Giá trị nguyên giá của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VNĐ.

\* Nguyên giá Tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.261.641.086VNĐ.

\* Nguyên giá Tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: 0 VNĐ.

\* Các cam kết về việc mua, bán Tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không.

\* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không.

5.2	Tài sản cố định Vô hình	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy vi tính	Tài sản vô hình khác	Cộng
	Nguyên giá						
	Số dư đầu năm	-	-	-	16.098.660	-	16.098.660
	- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	Số dư cuối năm	-	-	-	16.098.660	-	16.098.660
	Giá trị hao mòn lũy kế						
	Số dư đầu năm	-	-	-	16.098.660	-	16.098.660
	- Khấu hao trong năm	-	-	-	-	-	-
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	Số dư cuối năm	-	-	-	16.098.660	-	16.098.660
	Giá trị còn lại						
	Số dư đầu năm	-	-	-	-	-	-
	Số dư cuối năm	-	-	-	-	-	-

## 6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

31/12/2009

01/01/2009

(\*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án:

Khu đô thị Phúc Ninh	263.798.711.428	148.889.843.580
Khu công nghiệp Quế Võ - HH	395.504.181.249	391.336.964.165
Khu công nghiệp Quế Võ - MR	290.883.837.809	118.125.090.879
Khu đô thị Tràng Cát	4.852.902.931	3.252.645.750

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Khu ngoại giao đoàn	150.000.000	150.000.000
Khu Tân Lập	429.932.728	429.932.728
Nhà máy nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	-
Khu đô thị & Thương mại dịch vụ Bắc Đông Anh	22.700.000	-
Khu dân dân Bắc Ninh	475.344.000	-
Dự án Nhà số 22 - Hai Bà Trưng	1.118.044.959	-
Dự án Nhà số 34 - Phan Đình Phùng	2.389.514.401	-
Dự án Tây Nguyên	59.972.727	-
Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp	79.274.545	-
Dự án 1A - Láng Hạ	3.561.850.457	-
Khu đô thị Quang Châu	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>966.442.771.127</b>	<b>662.184.477.102</b>

(*)	Dự án	Số đầu năm	Tăng trong kỳ (bao gồm điều chỉnh)	Kết chuyển trong kỳ	Số cuối năm
	Khu đô thị Phúc Ninh	148.889.843.580	114.908.867.848	-	263.798.711.428
	KCN Quế Võ - Hiện hữu	391.336.964.165	83.435.687.535	79.268.470.451	395.504.181.249
	KCN Quế Võ - Mở rộng	118.125.090.879	175.320.185.333	2.561.438.403	290.883.837.809
	Khu đô thị Trảng Cát	3.252.645.750	1.600.257.181	-	4.852.902.931
	Khu ngoại giao đoàn	150.000.000	-	-	150.000.000
	Khu Tân Lập	429.932.728	-	-	429.932.728
	Nhà máy nhiệt điện Bắc Gi	-	3.116.503.893	-	3.116.503.893
	KĐT TMDV Bắc Đông Anh	-	22.700.000	-	22.700.000
	Khu dân dân Bắc Ninh	-	475.344.000	-	475.344.000
	Dự án Nhà số 22 - HBT	-	1.118.044.959	-	1.118.044.959
	Dự án Nhà số 34 - PDP	-	2.389.514.401	-	2.389.514.401
	Dự án Tây Nguyên	-	59.972.727	-	59.972.727
	Khu nhà ở cho người TNT	-	79.274.545	-	79.274.545
	Dự án 1A - Láng Hạ	-	3.561.850.457	-	3.561.850.457
	<b>Tổng cộng</b>	<b>662.184.477.102</b>	<b>386.088.202.879</b>	<b>81.829.908.854</b>	<b>966.442.771.127</b>

**7. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

7.1	Đầu tư vào công ty con		31/12/2009	01/01/2009
	Tên Công ty con	Tỷ lệ sở hữu		
(a)	CTCP KCN Sài Gòn - Bắc Giang	62%	104.000.000.000	104.000.000.000
(b)	CTCP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	90%	468.000.000.000	-
	CTCP ĐT & TM Kinh Bắc		-	2.500.000.000
	CTCP Giấy Sài Gòn - Bình Định		-	11.000.000.000
	<b>Cộng</b>		<b>572.000.000.000</b>	<b>117.500.000.000</b>

Theo Giấy ĐKKD số 20.03.000142 đăng ký thay đổi lần 2 ngày 20/03/2008, vốn điều lệ của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Bắc Giang là 200.000.000.000VND, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 62% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009 Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp 104.000.000.000 VND đạt tỷ lệ 83,87% so với vốn điều lệ phải góp.

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Theo Giấy ĐKKD số 02.03.002451 ngày 20 tháng 07 năm 2006 (đăng ký thay đổi lần 2 ngày 24/06/2009), Vốn điều lệ của Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng là 200.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng

- (b) Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 90% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 180 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.

7.2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		31/12/2009	01/01/2009
	Tên công ty liên kết, liên doanh	Tỷ lệ sở hữu		
(a)	CTCP Hạ tầng Sài Gòn-Cà Mau	20%	10.000.000.000	12.000.000.000
(b)	CTCP KCN Sài Gòn - Bình Phước	20%	19.000.000.000	7.000.000.000
(c)	CTCP ĐT PT Sài Gòn - Dung Quất	40%	2.000.000.000	2.000.000.000
(d)	CTCP ĐTPT hạ tầng KCNC Sài Gòn	20%	60.000.000.000	60.000.000.000
	CTCP ĐTXD & VLXD Sài Gòn		-	17.925.000.000
	CTCP ĐT Sài Gòn - Tây Nguyên		-	32.100.000.000
	CTCP ĐT & PT Măng Cành		-	6.000.000.000
	CTCP SX TM Hồng Hà - Cầu Long		-	5.320.000.000
	<b>Cộng</b>		<b>91.000.000.000</b>	<b>142.345.000.000</b>

Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 61.03.000089 thay đổi lần thứ 1 ngày 19/08/2008, vốn điều lệ của Công ty cổ phần Hạ tầng Sài Gòn-Cà Mau là 50.000.000.000VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 20% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp 10.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.

Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 44.03.000061 thay đổi lần thứ 1 ngày 25/03/2008, vốn điều lệ của Công ty cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 100.000.000.000VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty

- (b) Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 20% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 19.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 95% so với vốn điều lệ phải góp.

Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 34.03.000199 ngày 11/10/2007 thay đổi lần thứ 1 ngày 20/01/2009, vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Sài Gòn - Dung Quất là 200.000.000.000VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp

- (c) của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 40% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 2.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 2,5% so với vốn điều lệ phải góp.

Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 41.03.006017 ngày 31/01/2007, vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Khu Công Nghệ Cao là 300.000.000.000VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 20% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 60.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.

7.3	Đầu tư dài hạn khác		31/12/2009	01/01/2009
	Tên công ty đầu tư dài hạn khác			
(a)	CTCP Đầu Tư Sài Gòn Đà Nẵng		53.000.000.000	53.000.000.000
(b)	CTCP Đầu Tư Sài Gòn Huế		11.000.000.000	4.000.000.000
(c)	CTCP Khoáng Sản Sài Gòn Quy Nhơn		339.000.000.000	309.000.000.000
(d)	CTCP Khu Công Nghiệp Sài Gòn Cần Thơ		10.000.000.000	10.000.000.000
(e)	CTCP Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc		33.515.600.000	33.515.600.000
(f)	CTCP Du Lịch Sài Gòn Hàm Tân		8.000.000.000	7.000.000.000
(g)	CTCP Đầu Tư Phát Triển NMD Sài Gòn Bình Thuận		3.500.000.000	3.500.000.000

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

(h)	CTCP Khu Công Nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	10.000.000.000	19.000.000.000
(i)	CT TNHH Scanviwood	6.520.000.000	6.520.000.000
(j)	Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt	15.000.000.000	15.000.000.000
(k)	CTCP Truyền Thông VTC - Saigontel	30.700.200.000	30.700.200.000
(l)	Tổng Công ty PTHT & ĐTTC Việt Nam	300.000.000.000	-
(m)	CTCP Xi Măng Sài Gòn Tân Kỳ	2.500.000.000	-
(n)	CTCP Đầu Tư Láng Hạ	107.106.000.000	-
(o)	CTCP Năng Lượng Sài Gòn Bình Định	1.950.000.000.000	-
(p)	Trường Đại Học Hùng Vương - TP. HCM	2.000.000.000	-
(q)	CTCP ĐTXD & VLXD Sài Gòn	9.500.000.000	-
	Ngân hàng TMCP Miền Tây	-	259.231.500.000
	Ngân hàng TMCP Nam Việt	-	334.900.000.000
(r)	Ủy thác đầu tư cho tổ chức	502.195.400.000	425.250.000.000
	Ủy thác đầu tư	-	525.690.563.900
	CTCP Khu Công Nghiệp Sài Gòn Hải Phòng	-	13.000.000.000
	Hợp tác đầu tư với Saigontel	-	156.000.000.000
(s)	Trái Phiếu	8.000.000	8.000.000
	<b>Cộng</b>	<b>3.393.545.200.000</b>	<b>2.205.315.863.900</b>
	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (-)	-	-
	<b>Tổng Cộng</b>	<b>4.056.545.200.000</b>	<b>2.465.160.863.900</b>

Theo giấy phép kinh doanh số 04.00.503777 ngày 03/08/2005 đăng ký thay đổi lần 4 ngày 18/08/2009, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 39.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.

Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã ký kết thỏa thuận cho vay với Công ty cổ phần đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng số tiền 14.000.000.000 VNĐ, thời hạn 02 năm, lãi suất 0%.

Theo giấy phép kinh doanh số 31.03.000255 ngày 09/10/2007, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế là 200.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 19% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 11.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 28,95% so với vốn điều lệ phải góp.

Theo giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11/12/2006, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 11/11/2009. Vốn điều lệ của Công ty CP Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn là 1.200.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã đầu tư vào Công ty CP Khoáng Sản Quy Nhơn 339.000.000.000.

Theo giấy phép kinh doanh số 57.03.000132 ngày 31/01/2005, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ là 100.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc -CTCP chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 10.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.

Theo giấy phép kinh doanh số 03.03.097752 đăng ký thay đổi lần 5 ngày 15/07/2009, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần phát triển đô thị Sài Gòn - Tây Bắc là 300.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc 33.515.600.000 VNĐ chiếm 11,17% vốn điều lệ.

# TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

- (f) Theo giấy phép kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25/03/2002, đăng ký thay đổi lần 9 ngày 31/01/2008, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã đầu tư vào Công ty cổ phần du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 8.000.000.000 VNĐ (trong đó 1.000.000.000 VNĐ là cho vay) chiếm 6,48% vốn điều lệ.
- (g) Theo giấy phép kinh doanh số 48.03.000122 ngày 26/09/2007, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 38,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 3.500.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 0,9% so với vốn điều lệ phải góp.
- (h) Theo giấy phép kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24/12/2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 02/01/2008, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Nhơn Hội là 100.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 10.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.
- (i) Theo giấy phép đầu tư số 338A/GP-BKH-HCM, đăng ký ngày 18/11/2002, Vốn đầu tư của Công ty TNHH Scanviwood là 5.000.000 USD và vốn pháp định là 2.500.000 USD. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã mua lại phần vốn góp của Công ty TNHH Scanviwood là 6.520.000.000 VNĐ.
- (j) Theo thông báo số 08/TB-UBCK ngày 15/01/2008 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ là 500.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty PTĐT Kinh Bắc - CTCP đã góp 15.000.000.000 VNĐ vào Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt.
- (k) Theo giấy phép kinh doanh số 01.03.025781 ngày 11/07/2008, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - SAIGONTEL là 160.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 19,2% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 30.700.200.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 99,9% so với vốn điều lệ phải góp.
- (l) Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.019365 ngày 31/08/2007, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 10/02/2009, Vốn điều lệ của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam - CTCP là 5.000.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP đã đầu tư vào Tổng Công ty PHTT & ĐTTC Việt Nam 300.000.000.000 VNĐ.
- (m) Theo giấy đăng ký kinh doanh số 29.01.077019 ngày 15/05/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 17/08/2009, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ là 350.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 19% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 2.500.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 37,6% so với vốn điều lệ phải góp.

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.012695 ngày 07/06/2006, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 06/11/2009. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ là 23.640.000.000 VNĐ. Theo hợp đồng được lập ngày 12/10/2009 và Phụ lục hợp đồng ngày 11/11/2009, tất cả các cổ đông Công ty CP Đầu tư Láng Hạ đồng ý chuyển nhượng phần vốn cổ phần cho Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP, Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng và Công ty CP Dịch vụ Kinh Bắc với giá chuyển nhượng là 357.020.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty PTĐT Kinh Bắc là 80%. Đến thời điểm ngày 31/12/2009 Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã chuyển vào Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ 107.106.000.000 VNĐ chiếm 30% giá trị chuyển nhượng.

Theo giấy đăng ký kinh doanh số 35.03.000174 ngày 28/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 16/12/2009. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định là 10.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty PTĐT Kinh Bắc chiếm 19%. Đến thời điểm ngày 31/12/2009 Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp 1.950.000.000 VNĐ chiếm 19,5% vốn điều lệ.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP thỏa thuận góp vốn trở thành cổ đông của Trường Đại Học Hùng Vương - Thành Phố Hồ Chí Minh với số tiền là 20.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009 Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp 2.000.000.000 VNĐ. Tỷ lệ vốn góp được xác định sau khi Trường hoàn tất các thủ tục chuyển sang loại hình tư thực.

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.001931 đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14/05/2004, Vốn điều lệ của Công ty CP ĐTXD & VLXD Sài Gòn là 50.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã đầu tư vào Công ty CP ĐTXD & VLXD Sài Gòn là 9.500.000.000 VNĐ chiếm 19% so với vốn điều lệ.

Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã ký kết hợp đồng ủy thác đầu tư với các tổ chức. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP đã chuyển 502.195.400.000 VNĐ để đầu tư.

(s) Trái phiếu chính phủ, tổng mệnh giá 8.000.000 VNĐ, lãi suất 8,6%/ năm, thời gian 5 năm.

**8. Tài sản dài hạn khác**

Chỉ phí trả trước dài hạn	31/12/2009	01/01/2009
Số dư đầu năm	1.382.644.667	1.206.746.400
Cộng: phát sinh tăng trong kỳ	60.007.458.481	2.073.967.000
Trừ: kết chuyển chi phí trong kỳ	5.947.030.850	1.898.068.733
Trừ: các khoản giảm trừ khác	-	-
Số dư cuối năm	55.443.072.298	1.382.644.667

**9. Nợ ngắn hạn**

9.1 Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2009	01/01/2009
Vay ngắn hạn NH	36.000.000.000	35.000.000.000
Vay ngắn hạn đối tượng khác	567.047.210.000	95.262.870.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	47.400.000.000	-
Các khoản thấu chi ngân hàng	50.545.000.000	-
Cộng	700.992.210.000	130.262.870.000

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

	Chi tiết các khoản nợ vay ngắn hạn	Số dư nợ vay đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư nợ vay cuối kỳ
(a)	Ngân hàng TMCP Miền Tây	35.000.000.000	46.000.000.000	45.000.000.000	36.000.000.000
(b)	Cty cổ phần ĐT PT HT Khu CNC Sài Gòn	90.000.000.000	-	-	90.000.000.000
(c)	Cty cổ phần KCN Sài Gòn- Hải Phòng	-	471.400.000.000	-	471.400.000.000
(d)	Vay cá nhân Ông Phạm Quang Huy	5.267.210.000	398.600.000	18.600.000	5.647.210.000
(f)	Các khoản thấu chi	-	50.545.000.000	-	50.545.000.000
	Nợ dài hạn đến hạn trả	-	47.400.000.000	-	47.400.000.000
	<b>Cộng</b>	<b>130.267.210.000</b>	<b>615.743.600.000</b>	<b>45.018.600.000</b>	<b>700.992.210.000</b>

(a) Khoản vay 36.000.000.000 VNĐ từ Ngân hàng TMCP Miền Tây theo Hợp đồng vay số 0112/2009/HĐTD-DN ngày 01/12/2009. Số tiền vay: 36.000.000.000 VNĐ. Lãi suất cho vay 1%/tháng. Thời hạn vay: 12 tháng. Mục đích sử dụng tiền vay: bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo: thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay. Giá trị tài sản thế chấp: là 70.000.000.000 VNĐ.

(b) Khoản vay 90.000.000.000 VNĐ từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ Tầng Khu Công Nghệ Cao Sài Gòn của 2 hợp đồng sau:

- Hợp đồng vay số 12-2009/HĐVV ngày 23/05/2009. Số tiền cho vay: 60.000.000.000 VNĐ. Thời hạn cho vay: 122 ngày, từ ngày 30/11/2009 đến ngày 31/03/2010. Lãi suất cho vay: 0,01%/tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động của Công ty.

- Hợp đồng vay số 13-2009/HĐVV ngày 23/05/2009. Số tiền cho vay: 30.000.000.000 VNĐ. Thời hạn cho vay: 119 ngày, từ ngày 03/12/2009 đến ngày 31/03/2010. Lãi suất cho vay: 0,01%/tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động của Công ty.

(c) Khoản vay 471.400.000.000 VNĐ từ Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Sài Gòn Hải Phòng theo thỏa thuận số 02/2009/TTV-SHP-KBC ngày 31/12/2009 với thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%.

Đây là khoản vay của cá nhân Ông Phạm Quang Huy theo hợp đồng số 0506/2008/KB-VCN ngày 05/06/2008.

(d) Số tiền cho vay: 310.000,00 USD. Thời hạn cho vay 1 năm. Lãi suất cho vay 25%/năm, lãi suất không thay đổi trong suốt thời gian cho vay. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động của Công ty.

(f) Thấu chi Hợp đồng tiền gửi số 03 và 04/2009/NAVI HN - KBC với số tiền 50.555.000.000 VNĐ từ Ngân hàng TMCP Nam Việt - CN Hà Nội. Thời hạn sử dụng đến hết ngày 24/02/2010. Lãi suất: 12%/năm

9.2	Phải trả người bán	31/12/2009	01/01/2009
	Phải trả các bên liên quan	134.500.000	-
	Phải trả bên thứ ba	57.384.882.766	2.454.831.227
	<b>Cộng</b>	<b>57.519.382.766</b>	<b>2.454.831.227</b>
9.3	Người mua trả tiền trước	31/12/2009	01/01/2009
	Các bên liên quan trả tiền trước	75.600.000.000	60.000.000.000
	Các bên thứ ba trả tiền trước	563.695.636.965	448.869.472.331
	<b>Cộng</b>	<b>639.295.636.965</b>	<b>508.869.472.331</b>

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

9.4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2009	01/01/2009		
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	239.633.545.128	271.771.328.088		
	Thuế thu nhập cá nhân	31.874.266	4.551.590		
	Thuế nhà đất, tiền thuê đất	19.440.000.197	-		
	Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.287.660.969	251.988.075		
	<b>Cộng</b>	<b>260.393.080.560</b>	<b>272.027.867.753</b>		
9.5	Phải trả người lao động	12/31/2009	01/01/2009		
	Tiền lương người lao động	-	-		
	Tiền cơm người lao động	63.445.000	-		
	<b>Cộng</b>	<b>63.445.000</b>	<b>-</b>		
9.6	Chi phí phải trả	31/12/2009	01/01/2009		
	Trích trước giá vốn hoạt động cho thuê đất và chuyển nhượng QSDĐ	924.254.004.023	718.384.547.791		
	Trích trước lãi TP	81.296.289.956	-		
	Trích trước lãi vay	1.621.244.445	-		
	<b>Cộng</b>	<b>1.007.171.538.424</b>	<b>718.384.547.791</b>		
	<b>Chi phí phải trả</b>	<b>Số dư đầu kỳ</b>	<b>Trích trong kỳ</b>	<b>Ghi giảm trong kỳ</b>	<b>Số dư cuối kỳ</b>
	Trích trước giá vốn	718.384.547.791	205.869.456.232	-	924.254.004.023
	Trích trước lãi TP	-	81.296.289.956	-	81.296.289.956
	Trích trước lãi vay	-	4.661.743.335	3.040.498.890	1.621.244.445
	<b>Cộng:</b>	<b>718.384.547.791</b>	<b>291.827.489.523</b>	<b>3.040.498.890</b>	<b>1.007.171.538.424</b>
9.7	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2009	01/01/2009		
	<i>Phải trả khác các bên liên quan</i>	300.148.240.000	-		
	<i>Phải trả khác bên thứ ba</i>	1.999.103.667	1.350.362.500		
	<b>Cộng</b>	<b>302.147.343.667</b>	<b>1.350.362.500</b>		
	<b>Tổng Cộng</b>	<b>2.967.582.637.382</b>	<b>1.633.349.951.602</b>		
10.	Nợ dài hạn				
	Vay và nợ dài hạn	31/12/2009	01/01/2009		
	Vay dài hạn	2.795.989.190.000	120.314.570.802		
	<i>Vay ngân hàng</i>	<i>94.460.000.000</i>	<i>118.786.640.802</i>		
	<i>Vay đối tượng khác</i>	<i>1.529.190.000</i>	<i>1.527.930.000</i>		
	<i>Trái phiếu</i>	<i>2.700.000.000.000</i>	<i>-</i>		
	<b>Cộng</b>	<b>2.795.989.190.000</b>	<b>120.314.570.802</b>		
	<b>Chi tiết các khoản nợ vay dài hạn</b>	<b>Số dư nợ vay đầu kỳ</b>	<b>Tăng trong kỳ</b>	<b>Giảm trong kỳ</b>	<b>Số dư nợ vay cuối kỳ</b>
(a)	Ngân hàng Công thương Bắc Ninh	98.100.000.000	59.460.000.000	63.100.000.000	94.460.000.000
	Ngân hàng Đầu tư Phát triển Bắc Ninh	19.800.000.000	-	19.800.000.000	-
	Ngân hàng TMCP Sài Gòn	886.640.802	26.321.904	912.962.706	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

(b) Vay cá nhân Ông Phạm Quang Huy	1.527.930.000	5.400.000	4.140.000	1.529.190.000
(c) Trái phiếu phát hành Cộng	-	2.700.000.000.000	-	2.700.000.000.000
	<b>120.314.570.802</b>	<b>2.759.491.721.904</b>	<b>83.817.102.706</b>	<b>2.795.989.190.000</b>

(a) Khoản vay 94.460.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh của 03 hợp đồng sau:

- Hợp đồng vay số 03/HĐTD-KB85 ngày 22/08/2006. Số tiền cho vay: 59.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn V 85ha KCN Quế Võ Bắc Ninh. Thời hạn cho vay: 48 tháng. Lãi suất cho vay 1%/tháng áp dụng cho năm đầu tiên, từ năm thứ hai trở đi áp dụng lãi suất tiết kiệm 12 tháng do NHCT Việt Nam phát hành bằng VNĐ cộng tối thiểu 2,5%/năm. Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay sau đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư hạ tầng và các công trình trên đất với giá trị tạm tính là 154.025.000.000 VNĐ.

- Hợp đồng vay số 04/HĐTD-KB100 ngày 02/12/2008. Số tiền cho vay: 80.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn VI 100 ha KCN Quế Võ Bắc Ninh. Thời hạn cho vay: 36 tháng. Lãi suất cho vay 1%/tháng áp dụng cho năm đầu tiên, từ năm thứ hai trở đi áp dụng lãi suất tiết kiệm 12 tháng do NHCT Việt Nam phát hành bằng VNĐ cộng tối thiểu 3,2%/năm. Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay sau đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư hạ tầng và các công trình trên đất với giá trị tạm tính là 187.156.000.000 VNĐ.

- Hợp đồng vay số 01/2009/Vietinbank-Kinhbaccity ngày 02/07/2009. Số tiền cho vay: 150.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán các chi phí xây dựng nhà xưởng để bán và cho thuê thuộc KCN Quế Võ mở rộng. Thời hạn cho vay: 48 tháng. Lãi suất cho vay bằng tổng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ và biên độ tối thiểu là 2,5%/năm. Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của KCN Quế Võ mở rộng và KĐT Phúc Ninh là toàn bộ nhà xưởng để bán và cho thuê tại KCN Quế Võ mở rộng. Tổng giá trị tài sản thế chấp tạm tính là 3.289.293.000.000 VNĐ trong đó giá trị tài sản đảm bảo cho HĐTD này là 237.510.000.000 VNĐ.

Đây là khoản vay cá nhân Ông Phạm Quang Huy theo hợp đồng số 280407/2007/KB-VCN ngày 28/04/2007.

(b) Số tiền cho vay: 90.000.00 USD. Thời hạn cho vay 2 năm. Lãi suất cho vay 2%/tháng, lãi suất không thay đổi trong suốt thời gian cho vay. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động của Công ty.

Trái phiếu phát hành, tổng giá trị: 2.700.000.000.000 VNĐ, thời hạn trái phiếu: 5 năm. Kỳ hạn trả lãi: lãi cố định, trả sau hàng năm vào ngày phát hành. Mục đích phát hành: huy động vốn đầu tư cho KCN Quế Võ mở rộng, dự án khu đô thị mới Phúc Ninh (lãi suất 11,5%/năm), KĐT Quang Châu (lãi suất 13,8%/năm), dự án 1A Láng Hạ (lãi suất 12%/năm).

**11. Vốn Chủ Sở Hữu**

a). Nhà đầu tư và vốn góp

Công ty cổ phần Xây dựng Sài Gòn (SCC)  
 Công ty cổ phần Sản xuất và Phát triển xây dựng Cửu Long (MCC)  
 Công ty cổ phần Du Lịch Sài Gòn (STC)  
 Cổ đông khác  
 Tổng cộng

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh	
Tỷ lệ (%)	Vốn điều lệ
1,46%	29.250.000.000
1,13%	22.500.000.000
0,45%	9.000.000.000
96,96%	1.939.250.000.000
<b>100,00%</b>	<b>2.000.000.000.000</b>

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

b). Tình hình tăng giảm vốn	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
Vốn đầu tư (vốn góp)	1.340.830.000.000	650.413.300.000	-	1.991.243.300.000
Thặng dư vốn cổ phần	1.388.494.600.000	-	390.297.980.000	998.196.620.000
Cổ phiếu ngân quỹ	(280.003.380.000)	(84.460.040.000)	-	(364.463.420.000)
CL tỷ giá hối đoái	-	712.293.939	982.962.706	(270.668.767)
LN chưa phân phối	273.072.889.517	415.224.250.659	260.165.620.990	428.131.519.186
<b>Cộng</b>	<b>2.722.394.109.517</b>	<b>981.889.804.598</b>	<b>651.446.563.696</b>	<b>3.052.837.350.419</b>
c). Lợi nhuận chưa phân phối			<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Số dư đầu năm			273.072.889.517	381.128.293.823
- Tăng trong năm			415.224.250.659	437.672.073.374
+ Lợi nhuận tăng trong năm nay			415.224.250.659	437.672.073.374
+ Điều chỉnh tăng khác			-	-
- Giảm trong năm			260.165.620.990	545.727.477.680
+ Chia cổ tức năm 2008			260.165.320.000	372.904.600.000
+ Thuế TNDN năm nay			-	164.599.183.857
+ Trích lập các quỹ			-	8.223.693.823
+ Điều chỉnh giảm khác			300.990	-
- Số dư cuối năm			428.131.519.186	273.072.889.517
d). Các giao dịch về vốn với các CSH và phân phối cổ tức, LN			<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu				
Vốn góp đầu năm			1.340.830.000.000	1.340.830.000.000
Vốn góp tăng trong năm			650.413.300.000	-
Vốn góp giảm trong năm			-	-
Vốn góp cuối năm			1.991.243.300.000	1.340.830.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia			-	-
e). Cổ phiếu			<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành			200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn			199.124.330	134.083.000
Cổ phiếu thường			199.124.330	134.083.000
Cổ phiếu ưu đãi			-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại			1.950.318	4.000.000
Cổ phiếu thường			1.950.318	4.000.000
Cổ phiếu ưu đãi			-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành			197.174.012	130.083.000
Cổ phiếu thường			197.174.012	130.083.000
Cổ phiếu ưu đãi			-	-
f). Các quỹ của DN	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
Quỹ đầu tư phát triển	2.223.693.823	-	-	2.223.693.823
<b>Cộng</b>	<b>2.223.693.823</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.223.693.823</b>

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển: Tài đầu tư và mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh.

Quỹ dự phòng tài chính: Phòng ngừa những biến động bất thường về tài chính.

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

13. Nguồn kinh phí và quỹ khác	Năm nay	Năm trước
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.035.767.667)	2.511.133.333
<i>Quỹ phúc lợi</i>	<i>(3.035.767.667)</i>	<i>2.511.133.333</i>
<b>Tổng cộng</b>	<b>(3.035.767.667)</b>	<b>2.511.133.333</b>

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

*Quỹ khen thưởng: Thưởng cho cán bộ công nhân viên trong công ty.*

*Quỹ phúc lợi: Chi cho các hoạt động phúc lợi trong công ty.*

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD.**

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2009	Năm 2008
Tổng Doanh Thu	529.152.064.244	1.342.885.955.609
+ Doanh thu cho thuê đất	256.127.824.003	219.489.493.051
+ Doanh thu cho thuê kho, văn phòng	763.205.040	169.122.182
+ Doanh thu bán nhà xưởng	265.500.000.000	-
+ Doanh thu khu Phúc Ninh	-	1.118.000.000.000
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	6.761.035.201	5.227.340.376
<i>Doanh thu cung cấp điện</i>	<i>473.295.233</i>	<i>1.055.697.411</i>
<i>Doanh thu cung cấp nước</i>	<i>3.195.573.806</i>	<i>2.602.524.981</i>
<i>Doanh thu cho thuê kho ngoại quan</i>	<i>1.573.225.841</i>	<i>1.566.994.261</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>1.518.940.321</i>	<i>2.123.723</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	573.000.000.000
+ Hàng bán bị trả lại	-	573.000.000.000
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>529.152.064.244</b>	<b>769.885.955.609</b>
2. Giá vốn hàng bán	Năm 2009	Năm 2008
Giá vốn cho thuê đất KCN Quế Võ	114.895.264.114	93.837.541.051
Giá vốn cho thuê kho, văn phòng	1.210.362.333	-
Giá vốn bán nhà xưởng	90.974.192.118	-
Giá vốn Khu Phúc Ninh	-	175.638.438.000
Giá vốn khác	2.353.033.287	-
<b>Tổng Cộng</b>	<b>209.432.851.852</b>	<b>269.475.979.051</b>
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2009	Năm 2008
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.642.186.149	1.448.435.053
Cổ tức, lợi nhuận được chia	29.366.670.500	20.104.910.338
Lãi tiền cho thuê đất nhà xưởng	1.629.368.684	1.564.359.896
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	181.559.317	298.316.801
Lãi thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	152.650.595.850	-
Hoàn nhập DP đầu tư chứng khoán	161.595.278.731	-
Lãi kinh doanh chứng khoán	-	32.815.728.305
Doanh thu hoạt động tài chính khác	139.455.926	-
<b>Tổng Cộng</b>	<b>356.205.115.157</b>	<b>56.231.750.393</b>
4. Chi phí tài chính	Năm 2009	Năm 2008
Lãi tiền vay	33.541.694.382	17.192.859.116
Lỗ kinh doanh chứng khoán	1.128.503.631	436.920.904
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	169.464.707	931.134.905

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Dự phòng đầu tư chứng khoán	148.058.437.700	65.444.159.374
Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	859.850.563	-
Chi phí tài chính khác	315.124.998	366.094.361
<b>Tổng Cộng</b>	<b>184.073.075.981</b>	<b>84.371.168.660</b>
<b>5. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm 2009</b>	<b>Năm 2008</b>
Chi phí nhân viên quản lý	7.567.348.370	4.664.843.272
Chi phí đồ dùng văn phòng	673.290.922	425.292.937
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.006.200.094	1.409.425.092
Thuế, phí và lệ phí	182.646.812	554.817.028
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.146.941.119	13.521.181.988
Chi phí bằng tiền khác	13.240.092.447	14.544.643.378
<b>Tổng cộng</b>	<b>30.816.519.764</b>	<b>35.120.203.695</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>	<b>Năm 2009</b>	<b>Năm 2008</b>
Thu từ khoản hỗ trợ sau đầu tư	-	437.083.000
Tiền bồi thường	-	61.712.809
Thu khác	1.266.874.278	23.263.067
<b>Tổng Cộng</b>	<b>1.266.874.278</b>	<b>522.058.876</b>
<b>7. Chi phí khác</b>	<b>Năm 2009</b>	<b>Năm 2008</b>
Chi phí tiền phạt vi phạm	10.226.000	-
Chi khác	205.213.373	340.098
<b>Tổng Cộng</b>	<b>215.439.373</b>	<b>340.098</b>
<b>8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm 2009</b>	<b>Năm 2008</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành.	46.861.916.050	164.599.183.857
<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>	<i>462.086.166.709</i>	<i>437.672.073.374</i>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>10.200.000</i>	<i>1.347.092.375</i>
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>29.366.670.500</i>	-
<i>Thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế</i>	<i>432.729.696.209</i>	<i>439.019.165.749</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng</i>	<i>71.227.751.094</i>	<i>100.534.611.857</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động bán nhà xưởng</i>	<i>101.386.205.681</i>	-
<i>Thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất</i>	-	<i>345.684.711.920</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán</i>	-	<i>(12.344.349.837)</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động khác</i>	<i>260.115.739.434</i>	<i>5.581.274.809</i>
<i>Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp</i>		
<i>Thuế suất hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng</i>		
- Thuế suất 10% cho 15 năm từ năm 2003 - 2007	10%	10%
- Thuế suất 25% cho các năm còn lại	25%	25%
<i>Thuế suất hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng</i>	10%	10%
<i>Thuế suất hoạt động bán nhà xưởng</i>	25%	28%
<i>Thuế suất hoạt động chuyển quyền sử dụng đất</i>	25%	28%
<i>Thuế suất hoạt động kinh doanh chứng khoán</i>	25%	28%
<i>Thuế suất hoạt động khác</i>	25%	28%
<b>Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>90.362.808.993</b>	<b>165.827.940.225</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

	Thuế TNDN hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng	15.195.253.567	21.782.499.236
	Thuế TNDN hoạt động bán nhà, xưởng	10.138.620.568	-
	Thuế TNDN hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	-	142.482.684.042
	Thuế TNDN hoạt động kinh doanh chứng khoán	-	-
	Thuế TNDN hoạt động khác	65.028.934.859	1.562.756.947
(*)	<b>Thuế Thu nhập doanh nghiệp được giảm</b>	<b>43.500.892.943</b>	<b>1.228.756.368</b>
(a)	Thuế TNDN hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng	712.277.511	1.228.756.368
(b)	Thuế TNDN hoạt động bán nhà, xưởng	5.069.310.284	-
(c)	Thuế TNDN được giảm khác	37.719.305.149	-
	- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay.	-	-
	<b>- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>46.861.916.050</b>	<b>164.599.183.857</b>

(\*) Đơn vị là Công ty cổ phần mới thành lập. Được hưởng ưu đãi về đầu tư theo luật doanh nghiệp về chế độ miễn và giảm thuế theo quy định của nhà nước.

(a)	Hoạt động cho thuê đất nhà xưởng	Thu nhập chịu thuế	Thuế suất	Thuế TNDN	Thuế TNDN được miễn	Thuế TNDN phải nộp
	Thu nhập chịu thuế trong năm	71.227.751.094				
	Thời hạn thuê lại đất bình quân	45				
	TNCT tính cho 1 năm	1.582.838.913	10%			
	TNCT tính cho 9 năm được giảm 50% (2009 - 2015)	14.245.550.219	10%	1.424.555.022	712.277.511	712.277.511
	TNCT tính cho 2 năm áp dụng thuế suất 10% (2016 - 2017)	3.165.677.826	10%	316.567.783	-	316.567.783
	TNCT tính cho các năm còn lại với mức thuế 25%	53.816.523.049	25%	13.454.130.762	-	13.454.130.762
	<b>Cộng</b>			<b>15.195.253.567</b>	<b>712.277.511</b>	<b>14.482.976.056</b>
(b)	Hoạt động bán nhà xưởng	Thu nhập chịu thuế	Thuế suất	Thuế TNDN	Thuế TNDN được miễn	Thuế TNDN phải nộp
	Thu nhập chịu thuế trong năm	101.386.205.681	10%	10.138.620.568	5.069.310.284	5.069.310.284
	<b>Cộng</b>			<b>10.138.620.568</b>	<b>5.069.310.284</b>	<b>5.069.310.284</b>

(c) Theo Nghị quyết số 30/2008/NQ-CP ngày 11 tháng 12 năm 2008 và Thông Tư 03/2009/TT-BTC ngày 13 tháng 01 năm 2009 của Bộ tài chính thì Công ty thuộc đối tượng được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm 2009.

## VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng:

# TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

- a). Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua cho thuê tài chính: không phát sinh
- b). Mua và thanh lý công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác trong kỳ báo cáo: không phát sinh
- c). Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện: không phát sinh

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

*Giao dịch với các thành viên chủ chốt và các tổ chức, cá nhân có liên quan:*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư phải thu/ (phải trả)
Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang	Công ty con	Tiền trái phiếu	300.000.000.000	300.000.000.000
		Tiền lãi trái phiếu	100.000.000	(100.000.000)
		Tiền hợp tác đầu tư Khu Phước Ninh	-	(60.000.000.000)
		Tiền vay ngắn hạn	-	3.000.000.000
		Tiền trái phiếu	500.000.000.000	(500.000.000.000)
Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng	Công ty con	Vay mượn	471.400.000.000	(471.400.000.000)
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - SGI	Cổ đông	Tiền mua đất	-	83.500.000.000
		Tiền thi công	-	(495.000.000)
Công ty CP SX & PTXD Cửu Long	Cổ đông	Tiền thi công	167.912.431.064	73.821.581.666
		Tiền thi công	-	(60.500.000)
Công ty CP Xây dựng Sài Gòn	Cổ đông	Tiền mua đất	-	(500.000.000)

2. Thông tin về hoạt động liên tục: Tổng Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai
3. Những thông tin khác.
- Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình kinh doanh.

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2009	Năm 2008
<b>Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn</b>			
<b>Bố trí cơ cấu tài sản</b>			
Tài sản ngắn hạn / Tổng số tài sản	%	41,88%	30,06%
Tài sản dài hạn / Tổng số tài sản	%	58,12%	69,94%

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

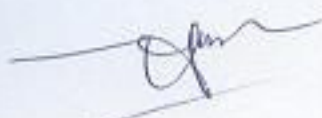
<b>Bố trí cơ cấu nguồn vốn</b>			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	65,38%	39,14%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	34,62%	60,86%
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,53	2,56
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,24	0,82
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,57	0,08
<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
<b>Tỷ suất lợi nhuận trên Doanh thu</b>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	52,12%	52,95%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	46,83%	33,03%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	4,71%	6,09%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / nguồn vốn	%	13,60%	10,01%

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 02 năm 2010

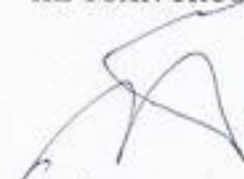
NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM PHÚC HIẾU



TRẦN NGỌC DIỆP



ĐẶNG THÀNH TÂM